TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

293/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Avv. Maria Angela Cesana

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Simone Antonicelli

email: info@studioantonicelli.eu
PEC: simone.antonicelli@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in comune di AGRATE BRIANZA, via Don Luigi Cantini 20 (civico catastale 22), della superficie commerciale di circa **91,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Luminoso trilocale con doppio affaccio nord/sud, ubicato al terzo ed ultimo piano fuori terra, **senza ascensore**, di fabbricato costruito nel periodo 1962-63, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere, bagno, ripostiglio, oltre autorimessa singola a piano terra (consente ricovero di auto medio-piccola) e ampio vano cantina al piano interrato. Condizioni generali dell'unità: più che sufficienti/buone.

Identificazione catastale:

- APPARTAMENTO + CANTINA: foglio 20, particella 88, sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: via Luigi Cantini 22, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, altra proprietà, affaccio su cortile comune, enti comuni, altra u.i.u.; coerenze della cantina: cortile comune, altra proprietà, enti comuni, altra u.i.u.
- AUTORIMESSA: foglio 20, particella 782, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cantini 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i.u., cortile comune, altra u.i.u.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**91,40 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 130.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 130.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**06/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

FONDO PATRIMONIALE, stipulato il 05/06/2013 a firma Notaio Alfiero Fontana (Milano) n. 120241/9693 di repertorio, trascritto il 07/06/2013 a Milano 2 ai nn. 52864/36374, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2005 a firma notaio Roberta Crestetto (Milano) n. 21366/10437 di repertorio, iscritta il 26/05/2005 a Milano 2 ai nn. 77610/18862, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 260.250,00 euro.
Importo capitale: 173.500,00 euro.
Durata ipoteca: 30 anni.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta a Milano 2° in data 07/05/2025 ai nn. 62638/12832

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 17/06/2025 a firma TRIBUNALE DI MONZA, n. 5360 di repertorio, trascritto il 23/06/2025 a Milano 2 ai nn. 88673/61179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Il Pignoramento, come da atto di precetto, è per l'importo di134.240,34 euro oltre interessi e spese

successive

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.091,44**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 6.943,71**
Millesimi condominiali:	**125**

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati estratti dai prospetti contabili forniti dall'Amministratore in carica in data 19/06/2026, salvo errori e come meglio in fatto.

Per eventuali chiarimenti/aggiornamenti, contattare direttamente: Studio Selecta Rag. Merello, claudia@selecons.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza atto di compravenditastipulato il 24/05/2005 a firma notaio Roberta Crestetto (Milano) n. 21365/10436 di repertorio, trascritto il 26/05/2005 a Milano 2° ai nn. 77609/39854

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
fino al 24/05/2005, in forza atto di compravendita stipulato il 02/07/2001 a firma notaio Massimo Mezzanotte (Milano) n. 150336 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia **N. 3/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per costruzione casa di abitazione e recinzione, domanda presentata il 29/03/1962, Licenza Edilizia rilasciata il 09/04/1962, Abitabilità rilasciata il 20/02/1963

Comunicazione di inizio attività per intervento edilizio **N. 41/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per divisione cantina, presentata il 06/03/2000 al n. 4176 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Rispetto al progetto autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna del bagno;

- eliminazione del piccolo vano accessibile interposto tra bagno e soggiorno

- diversa conformazione dello spazio di cottura collegato a soggiorno

- diversa conformazione del balcone, attualmente di forma rettangolare, autorizzato di forma trapezia

Per miglior comprensione vedasi le planimetrie sotto riportate: a sinistra planimetria progetto autorizzato, a destra planimetria dello stato di fatto con evidenziata le parti eliminate e realizzate.

Infine, come già evidenziato nella sezione relativa alle pratiche edilizie, si precisa che nell'archivio del Comune di Agrate Brianza non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa alla costruzione del corpo autorimesse ubicato nel cortile condominiale. Su questa parte pertanto non è possibile esprimere un giudizio riguardo la conformità edilizia
Le difformità si ritengono regolarizzabili mediante presentazione richiesta di Permesso di costruire in accertamento di conformità ai sensi art. 36 o 36 bis del T.U.E. (380/'01), da parte di un tecnico abilitato.

N.B.: Quanto espresso in ordine alla regolarizzazione dei beni, rappresenta un mero giudizio personale dello scrivente che non costituisce in alcun modo valore di certificazione. Pertanto il soggetto interessato ad effettuare tale operazione dovrà, tramite proprio tecnico di fiducia, interpellare l'ufficio tecnico comunale e definire le azioni più appropriate per sanare le sopra descritte difformità. Si declina qualsivoglia responsabilità in caso di decorso negativo della pratica

Costi di regolarizzazione da ritenersi puramente indicative:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria: €.2.500,00
- oneri e diritti da corrispondere al Comune ai fini della regolarizzazione da attuare mediante richiesta di permesso edilizio in sanatoria: €.1.500,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

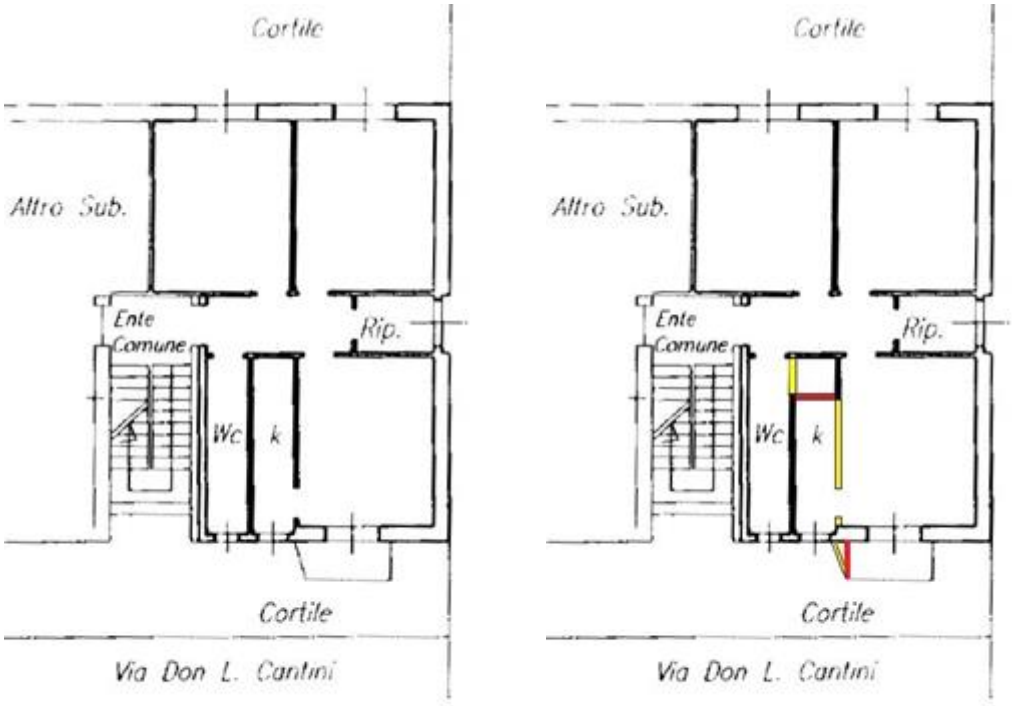
CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale vigente, si presenta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi, tuttavia si è riscontrata una circoscritta difformità che riguarda l'ampliamento del bagno per la formazione di un box doccia e la eliminazione del setto di tavolato dividente o spazio di cottura dal soggiorno. Inoltre il balcone non è di forma trapezia bensì rettangolare. Per maggior chiarezza vedasi planimetrie sottostanti (a sinistra stralcio planimetria catastale vigente, a destra planimetria sulla quale sono riportate in giallo le parti eliminate/variate in rosso le modifiche attuate. Si segnala inoltre che sulla visura catastale dell'appartamento il numero civico indicato è il n. 22 mentre, da quanto emerso, trattasi del n. 20. Il n. 22 corrisponde al cancello carraio di accesso al cortile condominiale
Le difformità sono regolarizzabili mediante denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA da parte di tecnico abilitato.

Si precisa che si renderà necessario scindere la cantina dall'appartamento. Dal 2016 infatti le pertinenze come cantine e solai, aventi accesso autonomo direttamente da strada o da parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, devono essere accatastate come unità a sé stanti in categoria C/2 (magazzino/locali di deposito)

Costi di regolarizzazione:

- onorario da corrispondere a tecnico incaricato di redigere e presentare denuncia di variaz. catastale (importo indicativo, incluso diritti catastali): €.1.000,00



Planim. catastale vigente planim. stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA DON LUIGI CANTINI 20 (CIVICO CATASTALE 22)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in comune di AGRATE BRIANZA, via Don Luigi Cantini 20 (civico catastale 22), della superficie commerciale di circa **91,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Luminoso trilocale con doppio affaccio nord/sud, ubicato al terzo ed ultimo piano fuori terra, **senza ascensore**, di fabbricato costruito nel periodo 1962-63, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere, bagno, ripostiglio, oltre autorimessa singola a piano terra (consente ricovero di auto medio-piccola) e ampio vano cantina al piano interrato. Condizioni generali dell'unità: più che sufficienti/buone.

Identificazione catastale:

- APPARTAMENTO + CANTINA: foglio 20, particella 88, sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: via Luigi Cantini 22, piano: 3-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: affaccio su cortile comune, altra proprietà, affaccio su cortile comune, enti comuni, altra u.i.u.; coerenze della cantina: cortile comune, altra proprietà, enti comuni, altra u.i.u.
- AUTORIMESSA: foglio 20, particella 782, sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cantini 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i.u., cortile comune, altra u.i.u.

PRECISAZIONI RIGUARDANTI CONDIZIONI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale residenziale caratterizzata da traffico locale e buona disponibilità di parcheggi di superficie.

SERVIZI

negozi al dettaglio nella media

spazi verde	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km (Milano-Venezia)	nella media
tangenziale distante 1 km (tangenziale est)	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: muratura — nella media

solai: misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente in alluminio con doppi vetri (no taglio termico) — nella media

protezioni infissi esterni: tapparelle in plastica — al di sotto della media

porta di ingresso: anta a battente, blindata — nella media

infissi interni: ante a battente, legno tamburato tinto noce — nella media

pavimentazione interna: piastrelle di ceramica colore grigio chiaro, dim. 40 x40, posa diagonale — nella media

manto di copertura: tegole in cotto, coibentazione si presume assente. — nella media

N.B.: Le condizioni del manto di copertura sono giudicate solo sulla base dell'assenza di infiltrazioni sui soffitti dell'unità esaminata, posta all'ultimo piano. Non è - ovviamente - stata effettuata ispezione sulla copertura

Degli Impianti:

termico: caldaia murale a gas a camera chiusa per riscaldamento e produzione acqua calda; diffusori: radiatori in ghisa in tutti i locali eccetto bagno (scalda salviette in acciaio preverniciato bianco). Conformità: si presume a norma tuttavia certificazione di conformità non disponibile. N.B.: non è stato possibile eseguire test di

funzionamento caldaia in quanto utenze gas ed elettricità non attive

elettrico: impianto di tipo sottotraccia, funzionante, si presume a norma tuttavia certificazione di conformità non presente. N.B.: non è stato possibile eseguire test di funzionalità impianto in quanto utenze non attive

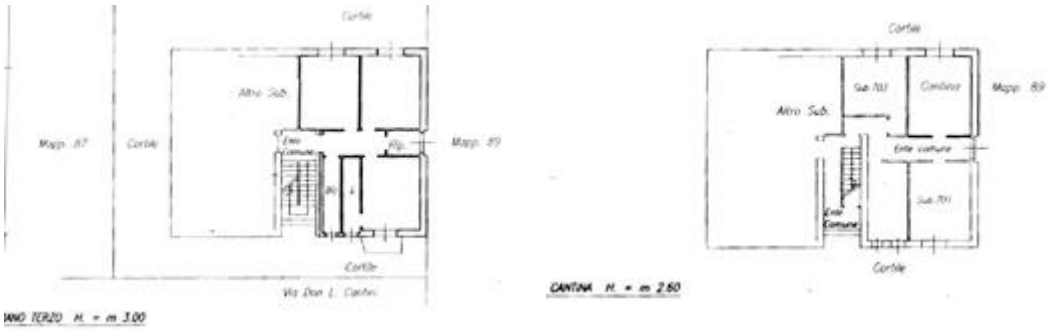


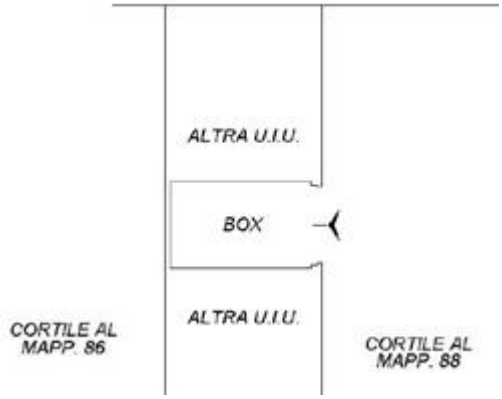
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
cantina	20,00	x	25 %	=	5,00
autorimessa	11,00	x	50 %	=	5,50
Totale:	**114,00**				**91,40**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2026

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Affiliato Tecnorete

Descrizione: Trilocale a primo piano composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone

Indirizzo: via Dante Alighieri, Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2026

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: Affiliato Tecnorete

Descrizione: Trilocale a primo piano composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e balcone

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini 69, Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2026

Fonte di informazione: dal portale Immobiliare.it: REmax Class

Descrizione: Trilocale a ottavo e ultimo, composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno oltre balconi, cantina e autorimessa

Indirizzo: piazza Sant'Eusebio 5, Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.000,00 pari a 1.314,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla stesura del rapporto di valutazione, si è attentamente analizzato il mercato immobiliare in un intorno geografico circoscritto, allo scopo di individuare dei comparabili (comparables) nel medesimo - o nel più prossimo - segmento di mercato aventi caratteristiche omogenee, secondo quanto previsto dal metodo M.C.A. (Market Comparison Approach). Una volta individuato i beni comparabili, esaminate le caratteristiche immobiliari di comparazione (quantitative e qualitative), si è proceduto alla compilazione della Tabella Dati ed alla stima dei Prezzi Marginali per poi pervenire alla definizione della Tabella di Valutazione ed infine alla sintesi valutativa. Al valore così calcolato, da intendersi comunque espresso 'a corpo' e non 'a misura' sono state poi applicate le eventuali decurtazioni descritte nell’apposita sezione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	135.000,00	135.000,00	163.000,00
Consistenza	91,40	90,00	90,00	124,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.500,00	1.500,00	1.314,52
stato manutentivo	0,00	0,00	0,00	-1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.314,52	1.314,52	1.314,52

stato manutentivo	0,00	15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		135.000,00	135.000,00	163.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		1.840,32	1.840,32	-42.853,23
stato manutentivo		0,00	0,00	15.000,00
Prezzo corretto		**136.840,32**	**136.840,32**	**135.146,77**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.275,81**

Divergenza: 1,24% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,40 x 1.490,98 = **136.275,57**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.275,57**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.275,57**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

Questo è definito in conformità a quanto disposto dall'art. 568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

"..1. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

2 Nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile,

pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

"…l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1, 3.1).

Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima "comparativo" basato su un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un'analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet", qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).

Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:

- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di

mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.

- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.
- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

  Oggetto della presente relazione di stima è la determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA.

  Questo è definito in conformità a quanto disposto dall'art. 568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

  "..1. Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal Giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

  2 Nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

  La vendita all'asta ha l'obiettivo di vendere l'immobile nel più breve tempo possibile, pertanto al valore di mercato stimato dall'Esperto viene solitamente applicato un ribasso.

  Per determinare il valore di vendita giudiziaria è quindi necessario determinare il VALORE DI MERCATO.

  L' International Valuation Standard (I.V.S.) lo definisce:

  "…l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno

agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1, 3.1).

Il V.M. deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il V.M. esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali quali un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1)

CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Al fine di stimare il valore di mercato, si è utilizzato il metodo di stima "comparativo" basato su un'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione (Market Comparison Approach). Si è quindi preventivamente effettuata un'analisi del mercato immobiliare al fine di acquisire elementi utili allo sviluppo della stima

DATI IMMOBILIARI. Secondo gli standard internazionali, la valutazione deve essere trasparente, affidabile e soprattutto documentata. Si sono quindi analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita, ove possibile, che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- richieste di prezzo (asking price) relative ad annunci di vendita immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet", qualora non sia possibile rinvenire atti di compravendita riguardanti immobili adeguati alla stima;
- quotazioni di mercato rilevabili da Osservatori OMI (Agenzia Entrate) e CCIA (Camera Commercio).
- Ognuna di esse è stata considerata nel processo valutativo in base al grado di attendibilità in quanto:
- I prezzi indicati negli atti di compravendita costituiscono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Da tali atti è possibile ricavare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile compravenduto quali consistenza, caratteristiche, dotazione servizi ed accessori, tutti elementi da considerare nel processo di valutazione comparativa.
- Qualora non sia possibile avvalersi di atti di compravendita, gli annunci di vendita con le relative richieste di prezzo, costituiscono un dato puntuale dal quale è possibile ricavare le principali caratteristiche immobiliari, anche se, ovviamente, il prezzo di vendita esposto potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti e quindi il grado di attendibilità è minore.

- Infine le quotazioni di mercato rilevabili dagli Osservatori OMI e CCIA: non costituiscono un dato puntuale pertanto sono state utilizzate solo a posteriori al fine di una verifica conclusiva

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,40	0,00	136.275,57	136.275,57
				136.275,57 €	**136.275,57 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Arrotondamento del valore di stima		-1.275,57
		1.275,57 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.000,00**

data 06/07/2026

il tecnico incaricato
Arch. Simone Antonicelli